

LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : décembre 2006

Faits saillants

- En octobre 2006, le taux d'inoccupation s'établissait à 4,1 % dans la RMR de Saguenay.
- Avec un loyer moyen de 485 \$ pour un logement de deux chambres, le marché locatif de Saguenay demeure la région métropolitaine la plus abordable au Québec.
- Chicoutimi-Sud : le seul secteur où l'on observe une baisse du taux d'inoccupation.
- Les logements dans les immeubles récents se louent bien

Figure 1

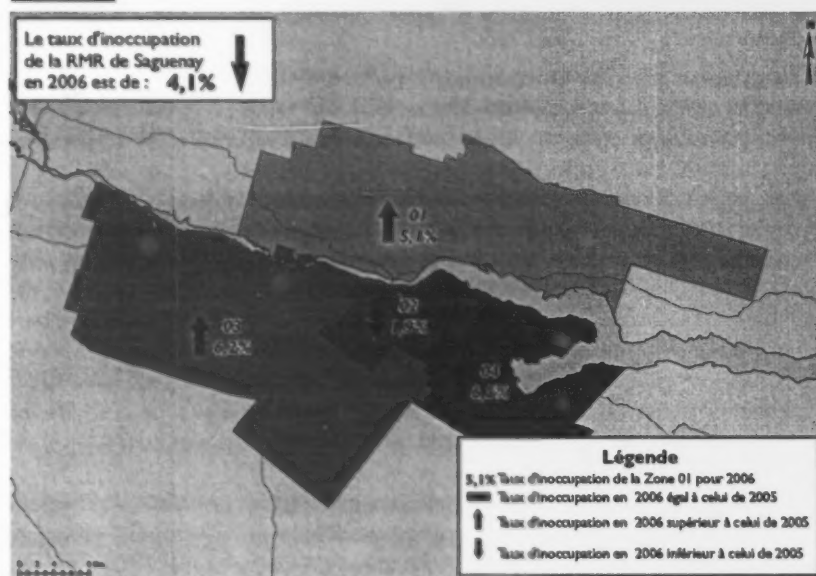


TABLE DES MATIÈRES

- 2 Seconde baisse du taux d'inoccupation dans la région de Saguenay
- 3 Chicoutimi-Sud : le seul secteur où l'on observe une baisse du taux d'inoccupation
- 4 Les logements dans les immeubles récents se louent bien
- 5 Ailleurs au Lac-Saint-Jean
- 6 Taux de disponibilité
- 6 Prévisions pour 2007
- 6 Taux d'inoccupation - National

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.



Seconde baisse du taux d'inoccupation dans la région de Saguenay

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay s'établissait à 4,1 %, en octobre 2006, ce qui représente une légère diminution de 0,4 point de pourcentage par rapport au taux observé à la même période l'an dernier. Il s'agit d'un deuxième recul du taux d'inoccupation en deux ans dans une région qui avait connu trois années consécutives de hausse, en 2002, 2003 et 2004 (voir graphique 1). La dernière fois que le taux d'inoccupation a atteint ce niveau (4,1 %), c'était en 1997, soit l'année ayant suivi le déluge qui a forcé plusieurs ménages de la région à se reloger. C'était à ce moment-là le plus bas taux d'inoccupation observé dans la région depuis 1988 et c'est encore le cas en 2006. Cette fois, par contre, le contexte est bien différent, et les facteurs qui ont poussé le taux d'inoccupation à la baisse sont moins faciles à cerner.

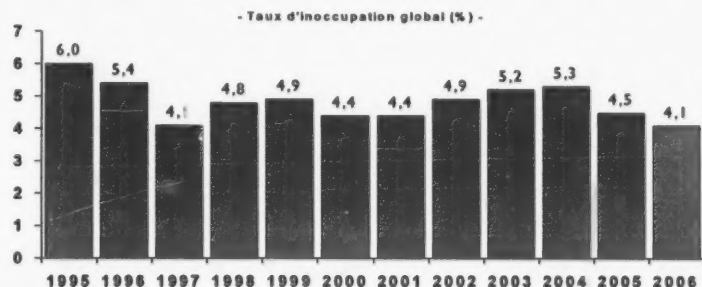
Au Canada, six autres RMR ont un taux d'inoccupation plus élevé que celui de la RMR de Saguenay et, au Québec, celle-ci arrive au deuxième rang, tout juste derrière Gatineau qui affiche un taux de 4,2 %. Seulement deux RMR du Québec ont un taux d'inoccupation moins élevé en 2006 qu'en 2005 : Trois-Rivières et Saguenay. Dans les autres centres urbains du Québec comptant 100 000 habitants et plus, le marché locatif se détend par rapport à 2005.

Alors qu'on note une certaine baisse du taux d'inoccupation global dans la RMR de Saguenay, la réalité se manifeste autrement lorsqu'on analyse les résultats par secteur géographique. Ainsi, dans trois des quatre secteurs de la RMR (Chicoutimi-Nord, Jonquière et La Baie), le taux d'inoccupation a augmenté par rapport à 2005. En 2006, dans ces secteurs, le taux d'inoccupation s'est établi respectivement à 5,1 %, 6,2 % et 6,5 %. Alors, pourquoi une baisse du taux d'inoccupation global dans la région? Parce que 45 % du parc locatif de la

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2005	2006
Abbotsford	3,8	2,0
Calgary	1,6	0,5
Edmonton	4,5	1,2
Gatineau	3,1	4,2
Grand Sudbury	1,6	1,2
Halifax	3,3	3,2
Hamilton	4,3	4,3
Kingston	2,4	2,1
Kitchener	3,3	3,3
London	4,2	3,6
Montréal	2,0	2,7
Oshawa	3,3	4,1
Ottawa	3,3	2,3
Québec	1,4	1,5
Regina	3,2	3,3
Saguenay	4,5	4,1
Saint John	5,7	6,8
Saskatoon	4,6	3,2
Sherbrooke	1,2	1,2
St. Catharines-Niagara	2,7	4,3
St. John's	4,5	5,1
Thunder Bay	4,6	4,9
Toronto	3,7	3,2
Trois-Rivières	1,5	1,0
Vancouver	1,4	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,3	10,4
Winnipeg	1,7	1,3
Tous les centres	2,7	2,6

Graphique 1

DEUXIÈME REcul DU TAUX D'INOCCUPATION À SAGUENAY

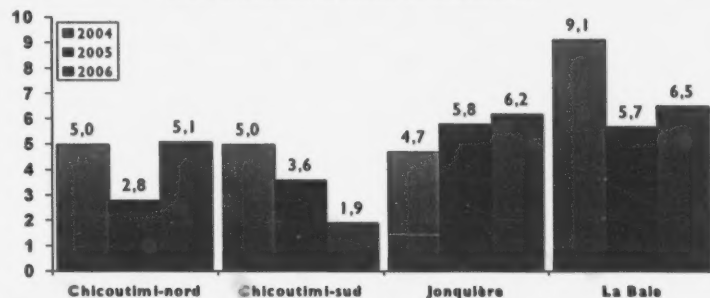


Source : SCHL
Enquête réalisée en octobre

Graphique 3

LE MARCHÉ LOCATIF SE DÉTEND PARTOUT SAUF À CHICOUTIMI-SUD

- Taux d'inoccupation par secteur géographique (%) -



Source : SCHL
Enquête réalisée en octobre

RMR de Saguenay est concentré dans un seul secteur, soit celui de Chicoutimi-Sud et parce que le taux d'inoccupation dans ce secteur est passé de 3,6 % en octobre 2005 à 1,9 % en 2006. Il y a donc une différence marquée entre la zone Chicoutimi-Sud et les autres secteurs de la RMR de Saguenay, et celle-ci sera examinée plus loin.

Puisque, dans la RMR de Saguenay, les logements de deux chambres à coucher se louent en moyenne 485 \$, celle-ci conserve le titre de région ayant le marché locatif le plus abordable du Québec, tout juste devant celle de Trois-Rivières.

Cette année, la SCHL introduit une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers pratiqués dans les immeubles existants. En mettant l'accent sur les immeubles existants, nous pouvons éliminer l'effet des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, et ainsi obtenir une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les

immeubles existants. Pour la RMR de Saguenay, le loyer moyen des logements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté (ou diminué) de 1,2 % entre octobre 2005 et octobre 2006.

Chicoutimi-Sud : le seul secteur où l'on observe une baisse du taux d'inoccupation

Tel qu'il a été mentionné précédemment, le taux d'inoccupation a progressé dans trois des quatre secteurs géographiques de la RMR de Saguenay, sauf dans celui de Chicoutimi-Sud (voir graphique 2). Qu'est-ce qui peut expliquer ce phénomène et pourquoi ce secteur plutôt qu'un autre? D'abord, depuis le début de l'année 2006, l'emploi est en croissance dans la RMR de Saguenay, et c'est surtout dans les secteurs des services et de l'ingénierie que l'on a observé une progression. Comme un grand nombre d'entreprises reliées à ces industries ont des installations à

Chicoutimi-Sud, on peut en inférer que cela a eu un effet positif sur la demande de logements locatifs. Cependant, il est impossible de confirmer cette hypothèse compte tenu de la disponibilité de données.

Néanmoins, en tenant compte des informations dont nous disposons, cette hypothèse nous semble valable.

Ensuite, la baisse du taux d'inoccupation à Chicoutimi-Sud peut s'expliquer par l'accroissement du nombre d'étudiants à l'Université du Québec à Chicoutimi. En effet, selon les informations obtenues du bureau du registraire de l'université, il y aurait environ 85 étudiants de plus sur le campus cet automne qu'à l'automne 2005, dont 24 en raison du récent partenariat conclu avec l'Université de Sherbrooke dans le domaine de la médecine.

De plus, la construction de résidences pour personnes âgées dans ce secteur est à un point mort depuis quelques années, tandis que le vieillissement de la population continue d'exercer une pression sur la demande pour ce type d'habitation.

La hausse du taux d'inoccupation dans les autres secteurs de la RMR n'est pas surprenante. À La Baie, où le taux est passé de 5,7 % en 2005 à 6,5 % en 2006, l'onde de choc qui a suivi les fermetures d'usines il y a quelques années se fait encore sentir sur la demande locative. À Jonquière, le taux d'inoccupation a augmenté légèrement et il est passé de 5,8 % en 2005 à 6,2 % en 2006. Dans ce secteur, la construction d'une résidence pour personnes âgées d'un peu plus de 100 unités et l'agrandissement d'une autre ont permis de répondre à la demande

accrue attribuable au vieillissement de la population et de libérer quelques logements traditionnels. Finalement, à Chicoutimi-Nord, le taux d'inoccupation a bondi de 2,8 % en 2005 à 5,1 % en 2006.

Les logements dans les immeubles récents se louent bien

L'enquête de 2006 révèle que les logements dans les immeubles bâtis après 1990 ont un taux d'inoccupation plus faible que ceux construits avant 1990. Ce n'est pas un phénomène nouveau, car c'était aussi le cas en 2005. Ainsi, le taux d'inoccupation des logements construits après 1990 est deux fois moins élevé que celui des logements bâtis avant 1960 et trois fois moins élevé que celui des logements construits entre 1960 et 1989. Autre constat intéressant : lorsqu'on découpe le parc selon l'âge et le niveau

de loyer, on constate que ce sont les logements les plus dispendieux qui affichent le taux d'inoccupation le plus bas. Il semble donc que les locataires soient prêts à payer un peu plus cher pour un logement plus récent, qui est possiblement en meilleur état et qui correspond à leurs préférences et à leurs goûts.

Taux de disponibilité

Le taux de disponibilité se distingue du taux d'inoccupation parce qu'il englobe non seulement les logements vacants, mais également ceux dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qui n'ont pas encore été reloués. En octobre 2006, le taux de disponibilité était de 4,8 %, soit 0,7 point de pourcentage de plus que le taux d'inoccupation. L'écart entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité s'est accentué entre 2005 et 2006, mais il demeure marginal. Il semble donc que peu de locataires

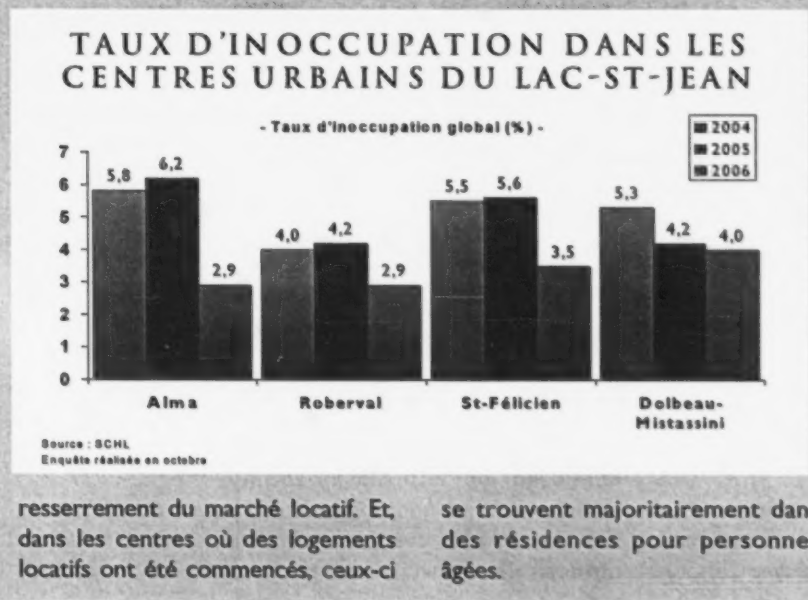
aient l'intention de bouger au cours des prochains mois en raison du faible écart entre les deux taux. La tradition des déménagements concentrés autour du 1^{er} juillet en est la principale raison.

Prévisions pour 2007

Au cours des deux dernières années, le taux d'inoccupation est passé de 5,3 % à 4,5 %, puis à 4,1 % en 2006, et ce, malgré un contexte économique et démographique plus ou moins favorable. L'année 2007 ne devrait pas être très différente sur le plan économique et démographique. Pour ce qui est de l'économie, la crise dans laquelle est embourbée l'industrie forestière continuera de nuire aux entreprises de ce secteur, particulièrement celles du Lac-Saint-Jean et, dans une moindre mesure, celles de la RMR de Saguenay. Sur le plan démographique, la tendance négative relative au solde migratoire

Ailleurs au Lac-Saint-Jean

Entre les enquêtes d'octobre 2005 et 2006, le taux d'inoccupation a diminué dans tous les centres urbains du Lac-Saint-Jean. La baisse la plus marquée a été observée à Alma, où le taux d'inoccupation est passé de 6,2 % en 2005 à 2,9 % en 2006. À Saint-Félicien et à Roberval, le taux a atteint respectivement 3,5 % et 2,9 %, alors qu'à Dolbeau-Mistassini, il s'est établi à 4 %.



resserrement du marché locatif. Et, dans les centres où des logements locatifs ont été commencés, ceux-ci

se trouvent majoritairement dans des résidences pour personnes âgées.

se poursuit même si des efforts sont faits afin d'atténuer ce phénomène, voire de l'enrayer. Par contre, la région de Saguenay pourrait devenir une terre d'accueil pour les travailleurs mis à pied au Lac-Saint-Jean en raison des problèmes que connaît l'industrie forestière, ce qui serait une bonne nouvelle pour les propriétaires d'immeubles locatifs à Saguenay. Finalement, la tendance relative à la formation de ménages nous incite à prévoir que la demande de logements locatifs se transférera tranquillement vers les résidences pour personnes âgées, puisque la majorité des

nouveaux ménages qui se formeront dans la région au cours des prochaines années proviendra du groupe des 65 ans et plus.

En ce qui a trait aux mises en chantier de logements locatifs, après une année dynamique en 2006 et plus de 150 nouveaux logements, on prévoit la construction de 130 unités locatives en 2007. Tant en 2006 qu'en 2007, un certain nombre de ces unités sont bâties dans le cadre de programmes de construction de logement sociaux, ce qui devrait faire en sorte de libérer des unités sur le marché privé

traditionnel. De plus, des projets d'agrandissement de résidences pour personnes âgées sont en cours ou sur les planches à dessin, ce qui aura pour effet de détendre le marché locatif au cours de la prochaine année, mais tout dépendra du rythme d'écoulement de ces nouvelles unités. Ainsi, le taux d'inoccupation global devrait augmenter en 2007 et se situer dans une fourchette allant de 4,5 % à 5 %.

Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue légèrement et s'établit à 2,6 %

Cette année, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains du Canada a diminué légèrement : il s'est replié de 0,1 point de pourcentage par rapport à l'an passé pour s'établir à 2,6 % en octobre 2006.

La forte création d'emplois et la progression appréciable du revenu ont contribué à stimuler aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Les niveaux élevés d'immigration ainsi que l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers ont été les principaux moteurs de la demande de logements locatifs. Ces facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoignent le nombre quasi record de ventes conclues sur le marché de l'existant et l'important volume d'habitations mises en chantier en 2006. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui accèdent à la propriété. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2006 ont été observés à Windsor (10,4 %), Saint John (N.-B.) (6,8 %) et St. John's (T.-N.-L.) (5,1 %), et les plus bas, à Calgary (0,5 %), Victoria (0,5 %) et Vancouver (0,7 %).

C'est à Toronto, Vancouver, Calgary et Ottawa que les appartements de deux chambres situés dans des immeubles neufs ou existants se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 067, 1 045, 960 et 941 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (488 et 485 \$).

Les loyers tendent à être plus élevés dans les immeubles de construction récente que dans les autres. En excluant les immeubles neufs du calcul, on obtient une meilleure indication des hausses de loyer subies par les locataires vivant dans des ensembles existants. Dans ces derniers, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans tous les grands centres, sauf Windsor, qui présente le plus haut taux d'inoccupation, soit 10,4 %. Les plus fortes majorations de loyer ont été pratiquées dans les marchés où l'on trouve les plus bas taux d'inoccupation. En 2006, les loyers ont augmenté de 19,5 % à Calgary, de 9,9 % à Edmonton, de 5,1 % dans le Grand Sudbury et de 4,4 % à Vancouver. Le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans des immeubles existants a progressé de 3,2 % dans l'ensemble des 28 grands centres urbains du Canada entre octobre 2005 et octobre 2006. Par contre, si l'on exclut Calgary et Edmonton, la hausse globale n'est plus que de 2,4 %.

En 2006, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à 1 % dans cinq des sept centres examinés à cet égard (c'est-à-dire Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec). Les plus bas ont été enregistrés à Vancouver et Toronto (0,4 %), et les plus hauts, à Québec (1,2 %) et Montréal (2,8 %). Les résultats de l'enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en

copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel et ce, dans tous les centres à l'étude sauf Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 487, 1 273 et 1 257 \$ par mois). Dans tous les centres ayant fait l'objet de l'enquête élargie, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Par ailleurs, à Montréal et Vancouver, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres faisant partie du marché locatif secondaire (logements autres que les appartements locatifs d'initiative privée et les appartements en copropriété, comme par exemple les duplex et les appartements accessoires) était inférieur à celui des appartements locatifs traditionnels et des appartements en copropriété offerts en location. À Toronto, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres du marché locatif secondaire était légèrement supérieur à celui des logements locatifs traditionnels de même taille.

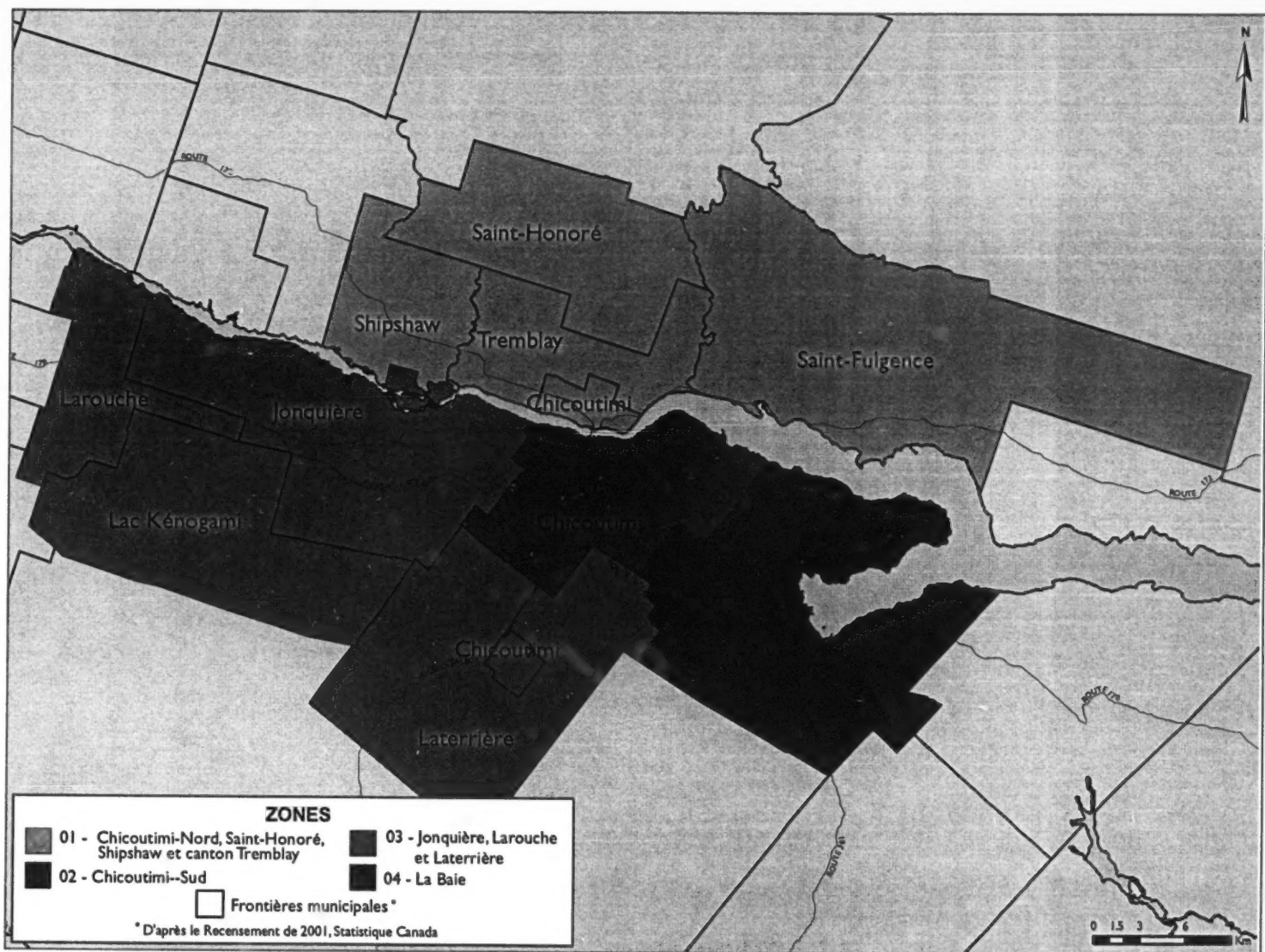
¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

² L'Enquête sur les logements locatifs, réalisée en octobre par la SCHL, vise les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements en rangée ou appartements. Cette année, sa portée a été élargie pour que des informations soient recueillies également sur le marché locatif secondaire. Seront donc désormais examinés les types de logement suivants, dans les RMR de Vancouver, Toronto et Montréal :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location;
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex;
- appartements accessoires offerts en location;
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS MAINTENANT MÈNÉE ÉGALEMENT AU PRINTEMPS

À compter de 2007, la SCHL procédera à une enquête sur les logements locatifs au printemps, en plus de l'enquête qui a déjà lieu à l'automne. Les résultats de l'enquête du printemps seront rendus publics en juin et fourniront des renseignements à l'échelle des centres sur des indicateurs clés du marché locatif comme les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Ceux qui utilisent ces données auront accès à des renseignements plus à jour sur les tendances du marché.



copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel et ce, dans tous les centres à l'étude sauf Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 487, 1 273 et 1 257 \$ par mois). Dans tous les centres ayant fait l'objet de l'enquête élargie, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Par ailleurs, à Montréal et Vancouver, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres faisant partie du marché locatif secondaire (logements autres que les appartements locatifs d'initiative privée et les appartements en copropriété, comme par exemple les duplex et les appartements accessoires) était inférieur à celui des appartements locatifs traditionnels et des appartements en copropriété offerts en location. À Toronto, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres du marché locatif secondaire était légèrement supérieur à celui des logements locatifs traditionnels de même taille.

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

² L'Enquête sur les logements locatifs, réalisée en octobre par la SCHL, vise les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements en rangée ou appartements. Cette année, sa portée a été élargie pour que des informations soient recueillies également sur le marché locatif secondaire. Seront donc désormais examinés les types de logement suivants, dans les RMR de Vancouver, Toronto et Montréal :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location;
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex;
- appartements accessoires offerts en location;
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS MAINTENANT MENÉE ÉGALEMENT AU PRINTEMPS

À compter de 2007, la SCHL procédera à une enquête sur les logements locatifs au printemps, en plus de l'enquête qui a déjà lieu à l'automne. Les résultats de l'enquête du printemps seront rendus publics en juin et fourniront des renseignements à l'échelle des centres sur des indicateurs clés du marché locatif comme les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Ceux qui utilisent ces données auront accès à des renseignements plus à jour sur les tendances du marché.

DESCRIPTION DES ZONES ELL - RMR DE SAGUENAY	
Zone 1	Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw, Saint-Fulgence et le canton Tremblay
Zone 2	Chicoutimi-Sud
Zone 1-2	Chicoutimi
Zone 3	Jonquiére, Larouche, Laterrière et Lac Kénogami
Zone 4	La Baie
Zones 1-4	RMR de Saguenay

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto et Vancouver

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

* Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionnels.

1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	**	**	**	1,9 c	5,1 c	1,9 c	**	2,8 c	5,1 c
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	5,2 d	2,1 c	6,1 c	2,0 c	2,0 c	2,0 c	1,4 d	1,0 d	3,6 c	1,9 b
Chicoutimi (zones 1-2)	5,0 d	2,1 c	6,1 c	2,0 b	2,0 b	2,0 b	1,4 c	1,0 a	3,6 b	1,9 a
Zone 3 - Jonquière	**	6,0 c	6,1 c	5,5 c	5,0 c	5,0 c	7,5 c	12,1 d	5,8 b	6,2 b
Zone 4 - La Baie	0,0 a	0,0 a	1,3 a	9,0 c	7,6 c	4,9 c	5,6 d	**	5,7 c	6,5 c
Saguenay (RMR)	5,4 c	3,4 c	5,9 b	4,0 b	3,7 b	3,7 b	4,1 c	5,7 c	4,5 b	4,1 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	**	357 a	362 b	423 a	431 a	471 a	516 a	425 a	441 a
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	310 a	324 b	391 a	401 a	505 a	512 a	529 a	534 a	467 a	479 a
Chicoutimi (Zone 1 + 2)	321 a	324 b	381 a	392 a	495 a	502 a	518 a	520 a	461 a	474 a
Zone 3 - Jonquière	324 a	310 a	386 a	384 a	454 a	464 a	499 a	521 a	444 a	447 a
Zone 4 - La Baie	**	295 a	363 a	459 a	426 a	497 a	410 a	417 a	409 a	471 a
Saguenay (RMR)	311 a	317 a	383 a	402 a	472 a	481 a	502 a	512 a	450 a	464 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux** sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2006 selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Univ.	Vacants	Univ.	Vacants	Univ.	Vacants	Univ.	Vacants	Univ.	Vacants
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	**	**	138	24 c	467	**	165	40 c	774
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	6 c	299	27 c	1 296	36 c	1 764	6 d	614	75 b	3 973
Zone 3 - Jonquière	10 c	168	46 c	846	81 c	1 630	54 d	445	191 b	3 088
Zone 4 - La Baie	0 a	10	14 c	154	22 c	442	**	209	53 c	814
Saguenay (RMR)	16 c	480	98 b	2 424	162 b	4 303	16 c	1 432	151 b	8 549

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	**	**	**	2,2 c	7,1 c	3,1 d	**	3,4 d	6,6 c
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	5,8 c	2,1 c	6,5 c	3,1 c	2,1 c	2,7 c	**	1,8 c	3,9 c	2,7 b
Chicoutimi Nord - 2	5,7 c	2,1 c	6,7 c	3,1 c	2,1 b	2,7 c	3,1 c	1,8 c	3,8 b	2,7 b
Zone 3 - Jonquière	**	6,0 c	6,7 c	5,5 c	5,7 c	5,2 c	7,9 c	12,9 d	6,4 b	6,4 b
Zone 4 - La Baie	0,0 a	10,2 a	2,0 b	9,6 c	8,7 c	5,1 c	7,5 c	**	6,9 b	6,9 c
Saguenay (RMR)	5,2 c	3,6 c	6,4 b	4,7 b	4,1 b	4,4 b	5,0 c	5,4 c	5,0 b	4,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#)
pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	**	**	**	4,6 d	5,4 d	2,6 c	3,9 d	**	5,9 c	3,2 d
1960 à 1974	**	**	5,2 d	5,1 d	2,4 c	4,8 c	0,4 b	**	3,6 c	5,1 c
1975 à 1989	**	**	7,7 c	3,9 c	5,1 b	5,0 b	6,8 c	8,4 c	6,2 b	5,5 b
1990 ou après	2,1 a	1,6 a	0,7 a	2,2 a	0,5 b	1,3 a	**	**	0,8 a	1,7 b
Tous les immeubles	5,4 c	3,4 c	5,9 b	4,0 b	3,7 b	3,8 b	4,1 c	5,7 c	4,5 b	4,1 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saguenay**

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	295 b	327 b	349 a	353 a	383 a	390 a	427 a	450 a	381 a	389 a
1960 à 1974	306 a	308 a	388 a	395 a	462 a	462 a	507 b	524 b	430 a	438 a
1975 à 1989	336 a	302 a	402 a	405 a	470 a	477 a	510 a	519 a	462 a	467 a
1990 ou après	**	**	**	530 a	557 a	568 a	569 a	600 a	550 a	562 a
Tous les immeubles	313 a	316 a	385 a	402 a	472 a	485 a	493 a	512 a	450 a	464 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	3,1 d	2,1 c	**	**	3,8 c	2,6 c
6 à 19 unités	**	**	6,6 c	4,7 c	3,1 c	3,8 c	2,0 c	2,6 c	4,2 b	3,8 b
20 à 49 unités	21,2 a	18,8 a	5,6 a	7,3 a	9,8 a	10,6 a	28,1 a	32,3 a	12,3 a	13,6 a
50 à 99 unités	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
100 unités et +	0,0 a	0,7 a	0,0 a	0,0 a	**	0,0 a	**	a.l.u.	0,0 a	0,3 a
Tous les immeubles	5,4 c	3,4 c	5,9 b	4,0 b	3,7 b	3,8 b	4,1 c	5,7 c	4,5 b	4,1 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Saguenay**

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	309 b	328 b	339 a	348 a	453 a	465 a	454 a	491 a	433 a	448 a
6 à 19 unités	313 a	322 b	398 a	401 a	474 a	479 a	517 a	524 a	455 a	461 a
20 à 49 unités	315 a	308 a	402 a	460 a	498 a	532 a	503 a	520 a	468 a	496 a
50 à 99 unités	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.
100 unités et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.
Tous les immeubles	313 a	316 a	385 a	402 a	472 a	485 a	493 a	512 a	450 a	464 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Saguenay**

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	2,9 c	2,2 c	5,9 c	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	4,0 d	**	4,2 c	2,5 b	3,4 a	2,9 a	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Chicoutimi (zones 1-2)	3,9 d	1,5 a	3,9 c	5,1 c	3,4 a	2,9 a			**	**
Zone 3 - Jonquière	3,3 d	3,1 d	3,8 c	4,2 c	26,5 a	27,8 a	**	**	**	**
Zone 4 - La Baie	4,8 d	5,0 d	7,2 a	7,4 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Saguenay (RMR)	3,5 c	2,6 c	4,2 b	5,5 b	12,1 a	13,1 a	**	**	0,0 a	0,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.4 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers
RMR de Saguenay**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Saguenay (RMR)										
Moins de 300 \$	9,7 b	12,3 c	**	4,2 d	0,0 a	0,0 a	a.l.e.	0,0 a	10,0 c	7,8 b
300 à 349 \$	17,6 d	9,1 c	12,6 d	5,5 c	7,6 c	3,6 d	**	0,0 a	11,8 c	5,4 b
350 à 399 \$	**	0,0 a	8,6 b	5,9 b	6,9 b	6,0 b	5,8 d	0,0 a	7,8 b	5,2 b
400 à 449 \$	0,0 a	0,0 a	5,7 b	3,2 b	9,5 a	5,6 b	5,7 c	8,7 c	7,4 a	5,0 b
450 à 499 \$	a.l.e.	a.l.e.	5,8 c	5,2 d	4,2 b	4,5 b	17,4 d	8,9 c	6,9 a	5,1 b
500 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	8,6 a	1,1 a	3,3 b	2,1 b	5,1 b	1,6 a	4,3 a
Toutes les fourchettes	5,4 c	3,4 c	5,9 b	4,0 b	3,7 b	3,8 b	4,1 c	5,7 c	4,5 b	4,1 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	**	**	**	1,9 c	5,1 c	1,9 c	**	2,8 c	5,1 c
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	5,2 d	2,1 c	6,1 c	2,0 c	2,0 c	2,0 c	1,4 d	1,0 d	3,6 c	1,9 b
Chicoutimi (zone 1-2)	5,0 d	2,1 c	6,1 c	2,7 b	2,0 b	2,7 b	1,5 c	1,1 a	3,9 b	2,1 a
Zone 3 - Jonquière	**	6,0 c	6,1 c	5,5 c	5,1 c	5,1 c	7,5 c	12,0 d	5,8 b	6,2 b
Zone 4 - La Baie	0,0 a	0,0 a	1,3 a	9,0 c	7,6 c	4,9 c	5,6 d	**	5,7 c	6,5 c
Saguenay (RMR)	5,1 c	1,4 c	5,9 b	4,0 b	3,7 b	3,8 b	4,1 c	5,1 c	4,5 b	4,2 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	**	357 a	362 b	423 a	431 a	472 a	516 a	426 a	442 a
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	310 a	324 b	391 a	401 a	505 a	512 a	529 a	534 a	467 a	479 a
Chicoutimi (zones 1-2)	309 a	322 b	388 a	397 a	490 a	496 a	517 a	530 a	461 a	478 a
Zone 3 - Jonquière	324 a	310 a	386 a	384 a	454 a	464 a	499 a	521 a	444 a	447 a
Zone 4 - La Baie	**	295 a	363 a	459 a	426 a	497 a	410 a	417 a	409 a	471 a
Saguenay (RMR)	313 a	316 a	385 a	402 a	472 a	485 a	484 a	512 a	450 a	464 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2006, selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	**	**	138	24 c	467	**	170	40 c	779
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	6 c	299	27 c	1 296	36 c	1 768	6 d	614	75 b	3 977
Chicoutimi (zones 1-2)	6 c	305	27 b	1 434	60 b	2 235	11 a	784	115 a	4 756
Zone 3 - Jonquière	10 c	168	46 c	846	84 c	1 647	54 d	448	194 b	3 108
Zone 4 - La Baie	0 a	10	14 c	154	22 c	442	**	209	53 c	814
Saguenay (RMR)	16 c	480	91 b	2 434	165 b	4 392	62 c	1 240	363 b	5 656

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	**	**	**	2,2 c	7,1 c	3,0 d	**	3,4 d	6,5 c
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	5,8 c	2,1 c	6,5 c	3,1 c	2,1 c	2,7 c	**	1,8 c	3,9 c	2,6 b
Chicoutimi (non 24)	5,8 c	2,1 c	6,5 c	3,1 c	2,1 c	2,7 c	**	1,8 c	3,9 c	2,6 b
Zone 3 - Jonquière	**	6,0 c	6,7 c	5,5 c	5,8 c	5,3 c	7,9 c	12,8 d	6,4 b	6,5 b
Zone 4 - La Baie	0,0 a	10,2 a	2,0 b	9,6 c	8,7 c	5,1 c	7,5 c	**	6,9 b	6,9 c
Saguenay (RMR)	5,6 c	3,6 c	6,4 b	5,9 b	6,2 b	6,4 b	5,0 c	6,8 c	6,0 b	6,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs (ELL)** chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'avril/octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL donne un aperçu des taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que des loyers moyens, tant dans les immeubles neufs qu'existants. Cette année, la SCHL introduit une nouvelle mesure qui estime l'évolution des loyers en fonction des immeubles existants seulement. Cette estimation est établie à partir d'immeubles qui faisaient partie de l'échantillon d'enquête tant en 2005 qu'en 2006. L'évolution du loyer dans les immeubles existants constitue une estimation du pourcentage de changement des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs qui fait abstraction des effets de composition que peuvent avoir les immeubles neufs, les conversions d'immeubles et la rotation de l'échantillon d'enquête sur l'évolution du niveau des loyers. L'estimation du pourcentage de changement des loyers est disponible dans le Rapport sur le marché locatif - Faits saillants-Canada et dans la section narrative des rapports sur le marché locatif locaux. Les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants sont également fournis. Bien que le pourcentage de variation des loyers dans les immeubles existants publié dans nos rapports soit significatif d'un point de vue statistique, toute variation de loyer qui pourrait être calculée d'après les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants pourrait être significative d'un point de vue statistique ou pourrait ne pas l'être.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mesure la conjoncture du **marché locatif secondaire**, lequel englobe les logements non visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans son Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable partageant un seul toit et situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle possède trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre, et leurs résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation, tirées des résultats de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété. Elle publie également des données sur les loyers moyens, obtenues grâce à l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et l'Enquête auprès des ménages sur les loyers. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation [c.v.]).

En 2006, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet d'une enquête dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements faisant partie du marché locatif secondaire ont fait l'objet d'une enquête à Vancouver, Toronto et Montréal.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

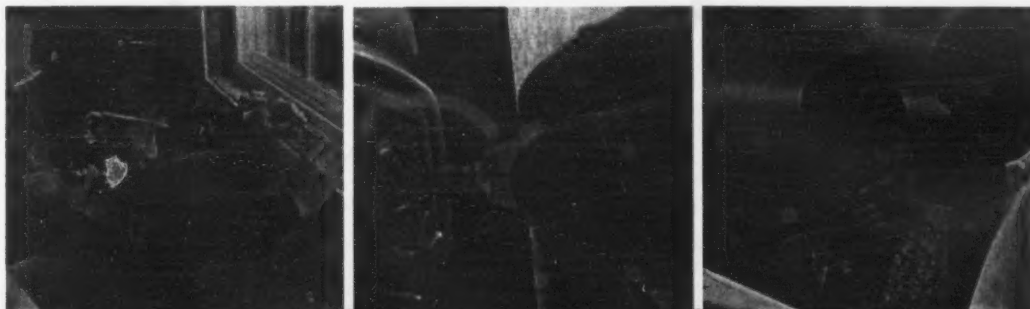
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



NOUVELLES ENQUÊTES ET NOUVEAUX RAPPORTS

Nous avons consulté nos clients... ils nous ont parlé... nous les avons écoutés!

Améliorations aux produits et services d'analyse de marché de la SCHL

Nos clients

nous ont dit que les produits et services de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constituent leur meilleure source d'information sur le marché de l'habitation. Ils se fient aux données factuelles complètes et à jour que nous leur présentons, ainsi qu'à nos prévisions. Ils nous ont également indiqué des moyens de rendre nos produits encore meilleurs.

- Information sur le marché locatif secondaire
- Enquête sur les logements locatifs menée au printemps
- Enquête sur les dépenses de rénovation couvrant 10 grands centres
- Publications produites pour un nombre accru de centres

Vous voulez en savoir plus?

À compter de décembre 2006 et tout au long de 2007, la SCHL mettra en place des améliorations qui profiteront à tous les intervenants du marché. Pour en savoir davantage, visitez régulièrement notre site Web et abonnez-vous aux publications électroniques gratuites du Centre d'analyse de marché de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/marchedelhabitation